

COMUNE DI MIRTO
PROVINCIA DI MESSINA

PIANO REGOLATORE GENERALE

Stesura definitiva giusto decreto 826/D.R.U. del 07/07/06

All. 2 - regolamento edilizio

Pietro Ribaudò Arch.

Il Commissario ad acta

Mirto, li 20/03/2008

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

Oggetto del Regolamento

Art. 1

Oggetto del regolamento

L'attività costruttiva edilizia le altre attività ad essa connesse le opere e le urbanizzazioni che modificano a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento dalla Legge Urbanistica 17 agosto 1967 n.765, 19 novembre 1968. n. 1187,1 giugno 1971. n.291,22 ottobre 1971. n. 865,28 gennaio 1977 n. 10,28 febbraio 1985 n. 47,nonchè dalle leggi regionali 31 marzo 1972 n. 19, 26 maggio 1973 n.21,27 dicembre 1978 n. 71,10 agosto 1995 n.37, 7 settembre 1998 n.23 ed infine dalle altre leggi e regolamenti nazionali e regionali di seguito intervenute e quindi vigenti e applicabili in materia.

Art. 2

Esecuzione di opere edilizie e/o di trasformazioni urbanistiche

Chiunque, privato cittadino od ente pubblico o privato, intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio o intraprendere qualunque attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento.

CAPO II

Opere soggette e non, a concessione, autorizzazione, comunicazione, Richiesta di autorizzazione e concessione di edificare; procedure per la comunicazione. Esame dei progetti. Pareri.

Art. 3

Opere soggette a concessione

E' subordinata a concessione da parte del Dirigente l'U.T.C. l'esecuzione delle seguenti opere:

- a) nuove costruzioni;
- b) opere di urbanizzazione, con esclusione delle strade poderali interpoderali o vicinali;
- c) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni totali o parziali;
- d) trasformazione alla distribuzione interna, con esclusione delle opere di cui al successivo art. 5;
- e) riattamento di fabbricati, con esclusione degli interventi di cui al successivo art. 4.1, lettere a) e b) ;
- f) modifiche di destinazione d'uso;
- g) modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili;
- h) modifiche dei fronti di fabbricati prospicienti pubbliche strade o piazze;
- i) chioschi permanenti o provvisori;
- l) muri di sostegno; fognature e acquedotti, con esclusione per questi ultimi di opere di smaltimento delle acque piovane e delle opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuare in zone agricole;
- m) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale;
- n) apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali o su aree pubbliche;
- o) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli o affissi pubblicitari od indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzione di tetti, pensiline o verande o tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie, luoghi aperti o prospettanti pubbliche strade o piazze;
- p) installazione di condutture elettriche, telefoniche, di gas, etc; sia da parte di privati che di Società concessionarie, nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti;

g) le opere pubbliche, tranne quelle di cui ai successivi artt. 4, 5 e 6 da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali. Tali amministrazioni, comunque, devono depositare presso il Sindaco prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli articoli 29 e 31, comma secondo, della vigente legge urbanistica, al fine del rilascio della conformità urbanistica dell'opera da realizzare nei modi e nei termini dalla vigente legislazione nazionale e regionale;

r) le opere pubbliche, tranne quelle di cui ai successivi artt. 4, 5, 6 da eseguirsi da parte del Comune.

Art. 4

Opere soggette ad autorizzazione

4.1. - Non sono soggette a concessione edilizia, bensì ad autorizzazione rilasciata dal Dirigente l'U.T.C. le seguenti opere:

a) interventi di straordinaria manutenzione, cioè le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

b) interventi di restauro conservativo, cioè quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

c) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti e per l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;

d) opere per consentire l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali e esposizioni di merci a cielo libero;

e) demolizioni;

f) escavazione di pozzi e strutture ad essi connesse;

g) costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle di fondi rustici di cui al punto b) del successivo art. 6;

h) costruzione di strade interpoderali o vicinali;

i) rinterri e scavi che non riguardino le coltivazioni di cave e torbiere;

4.2. -L'autorizzazione è gratuita, non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della legge 29 gennaio 1977, n. 10, ed è rilasciata dal Dirigente l'U.T.C. sulla scorta di specifici pareri espressi dall'Ufficio Tecnico Comunale, sez. urbanistica e dall'Ufficiale Sanitario, fermi restando eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti.

4.3.-Le autorizzazioni relative alle opere, di cui al precedente comma da eseguire in edifici gravati dai vincoli imposti in applicazione delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Dirigente l'U.T.C. sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale.

4.4 -L'istanza per l'autorizzazione ad eseguire i lavori, compilata con le modalità e corredata dal richiedente viene presentata nei modi di cui al successivo art. 9. Essa si intende accolta qualora non viene data comunicazione in merito nel termine di sessanta giorni dalla data di presentazione.

4.5 -Qualora il Dirigente l'U.T.C. non si pronunci nel termine di cui al precedente comma, l'istanza di autorizzazione si intende accolta ed il richiedente può dar corso ai relativi lavori previa comunicazione al Sindaco dell'inizio degli stessi. La suddetta comunicazione al Sindaco deve essere fatta a mezzo di raccomandata postale con avviso di ricevimento e deve contenere il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore, e deve essere sottoscritta dagli stessi ai fini della dichiarazione di accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato. Alla suddetta comunicazione deve essere, altresì, allegata una dichiarazione del progettista delle opere con la quale lo stesso asseveri la loro rispondenza alle norme di sicurezza, igienico-sanitarie e regolamentari vigenti, nonché il rispetto delle norme urbanistiche fissate nello strumento urbanistico vigente.

Art. 5

Opere soggette a semplice comunicazione ed allegati a corredo della stessa

5.1 - Non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni, bensì a comunicazione, da presentarsi al Dirigente l'U.T.C. nei modi e con gli allegati di cui al successivo comma 5.4, le opere interne alle

costruzioni, a condizione che l'esecuzione di tali opere non comporti:

- a) modifiche alla sagoma d'ingombro della costruzione;
- b) modifiche dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze;
- c) aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- d) modifiche alla destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- e) pregiudizio alla statica dell'immobile.

5.2 -Ove gli interventi di cui al precedente comma si eseguono su immobili ricadenti in zona territoriale omogenea "A" del vigente P.R.G., dovranno essere rispettate le originarie caratteristiche costruttive.

5.3 -Sono, altresì, da considerare opere interne, quindi soggette al regime della comunicazione;

- a) l'eliminazione e/o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse;
- b) la chiusura di verande o balconi con strutture precarie, a condizione che tali verande o balconi prospettino su cortili interni.

5.4 -La comunicazione dell'inizio dei lavori di cui ai precedenti commi deve essere inoltrata al Sindaco nei modi indicati al successivo art.9 e deve contenere le generalità, il domicilio e la firma del proprietario dell'unità immobiliare, nonché gli estremi dell'atto di proprietà, e deve essere corredata dai seguenti documenti;

- a) relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, (corredata da eventuali elaborati grafici e/o documentazioni fotografiche) che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti; nonché la verifica delle condizioni tutte di cui al precedente comma 5.1 o il verificarsi delle condizioni di cui al precedente comma 5.3;

- b) eventuale nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile per le zone sismiche;

- c) nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove prescritto;

- d) specificata documentazione sulle caratteristiche costruttive delle opere da eseguire che attesti il rispetto di quanto prescritto al precedente comma 5.2.

5.5 -Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n.1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 6

Opere non soggette a concessione, autorizzazione

o comunicazione

Possano essere eseguite senza alcuna formalità preventiva le sotto elencate opere:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) recinzioni di fondi rustici;
- c) strade poderali;
- d) opere di giardinaggio;
- e) risanamento e sistemazione dei suoli agricoli, anche se occorrono strutture murarie;
- f) costruzioni di serre;
- g) cisterne ed opere connesse interrate;
- h) opere di smaltimento delle acque piovane;
- i) opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuare in zone agricole;
- l) interventi riguardanti la installazione di segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada.

Art. 7

Progettisti e costruttori

7.1 - La progettazione di fabbricati e/o di qualsiasi intervento costruttivo deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia. Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi e Periti nell'ambito delle rispettive competenze.

7.2 - I predetti professionisti devono essere iscritti negli Albi professionali.

7.3 - Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato, deve essere abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

Art. 8

Domanda di concessione o di autorizzazione ad edificare ed alienati a corredo della domanda

8.1 - Nel premettere che il rilascio delle concessioni e autorizzazioni sono soggette al rispetto dell'art. 2 della L.R. 17/94 e ss.mm., la

domanda per tali richieste, compilata in carta da bollo, deve essere diretta al Dirigente l'U.T.C.

B.2 - Dove la concessione o la autorizzazione sia richiesta dal proprietario dell'immobile o dell'area edificabile, la domanda deve contenere generalità, domicilio, codice fiscale, partita I.V.A. e firma dello stesso e del progettista.

Se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria o dell'immobile la domanda deve contenere oltre le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista, anche l'assenso del proprietario dell'area o dell'immobile.

B.3 - La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

B.4 - Per le aree edificatorie o per gli interventi su immobili appartenenti a persone giuridiche, la domanda di concessione o di autorizzazione deve essere avanzata dagli organi che ne hanno la legale rappresentanza.

B.5 - La domanda di concessione o di autorizzazione deve essere corredata dal parere rilasciato dall'Ufficio comunale competente sulla fattibilità dell'allacciamento alla rete pubblica per lo smaltimento dei liquami e da parere dell'Ufficiale sanitario che asseveri per le opere da realizzare il rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti, nonché da:

1) modello-questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno (allegato A) contenente i dati base necessari alla progettazione quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme, nonché lo stralcio di P.R.G.;

2) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a mesi 6 (sei) ;

3) planimetria dello stato di fatto in scala 1:500 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, e con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;

4) documentazione fotografica dello stato di fatto;

5) planimetria, in rapporto normalmente non inferiore 1:1000, dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circosvicine, la sistemazione della

zona non edificata (posteggi, piazzali, di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, etc..) le recinzioni, gli ingressi e quanto altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato:

6) disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:

- destinazione d'uso dei locali;
- quote planimetriche ed altimetriche;
- dimensione delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
- indicazione dei rapporti di illuminazione;
- ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
- ubicazione e dimensione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;
- strutture portanti (c.a. , acciaio, murature, etc.);
- nella piante degli spazi aperti: pavimentazione, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante, nonché nella rete di fognatura bianca e nera (pazzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, etc.);
- i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde ed i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernai, etc. .

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50 .

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le destinazioni d'uso degli stessi;

7) disegni quotati, normalmente in rapporto 1:100 , di sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

8) disegni, a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti.

I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

9) disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:200 in corrispondenza dei piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore. Analoghi particolari per recinzioni e sistemazioni a terra.

10) documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, etc. delle quali accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;

11) rilievo quotato, in scala minima di 1:200, degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica dei paramenti murari, di particolari elementi architettonici e dei cortili interni se esistono;

12) disegni in scala minima 1:100 indicanti, senza campitura, le murature che si intendono conservare, con campitura grigia le murature che si intendono demolire. Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente n° 6, devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate, con campitura grigia quelle demolite e con campitura nera quelle nuove. In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuna retino.

I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;

13) relazione illustrativa dell'opera che si intende realizzare, ivi compreso uno specifico elaborato esplicativo dell'impianto termico, da mantenere e/o da realizzare, nel quale dovrà essere analiticamente effettuato il calcolo dell'isolamento termico e le relative verifiche numerico dimensionali in applicazione della legge 30 aprile 1976, n° 373 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dei successivi decreti

applicativi della stessa. Analogo elaborato dovrà essere predisposto ed allegato alla relazione illustrativa, per quanto attiene il rispetto della normativa vigente in materia di prevenzione incendi;

14) elaborato contenente la stima del costo di costruzione determinato sulla base del decreto del Ministero dei LL.PP. e da questi emanato annualmente in applicazione del 1° comma dell'art. 6 della legge 28 gennaio 1977 n° 10 , e la determinazione del contributo afferente il costo di costruzione, se dovuto, computato ai sensi del decreto Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico 11 novembre 1977 e suoi eventuali aggiornamenti. Nel caso di interventi su edifici esistenti per i quali non può essere determinate il costo di costruzione a mezzo dei parametri tabellati nel succitato decreto assessoriale regionale dovrà essere presentata a cura del richiedente un computo metrico estimativo delle opere da realizzare.

15) nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove prescritto;

16) nulla-osta ove richiesto, della Soprintendenza per i beni culturali e ambientali

17) autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati.

B.6 - Di tale elenco, i documenti da presentare a corredo della domanda sono specificati a secondo della categoria di opere per cui si chiede la concessione nella tabella B ; mentre nella tabella C sono specificati i documenti da presentare a corredo della domanda di autorizzazione per la esecuzione dei lavori.

B.7 - Gli elaborati di cui ai punti 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 11 - 12 del precedente comma B.5 devono essere riuniti in una o più tavole elioriprodotte della lunghezza necessaria; tali tavole dovranno essere piegate secondo il formato UNI A4, delle quali, una in bolla a norma di legge.

B.8 - Tutte le tavole di cui al precedente elenco e la relazione illustrativa devono essere firmate dal progettista, il quale deve apporvi anche il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

B.9 - Per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale è necessario che l'intero elaborato grafico progettuale sia prodotta in almeno 5 copie.

Art. 9

Procedure per la presentazione della domanda di

concessione e/o di autorizzazione, e per
l'invio di comunicazioni

9.1 - Al fine dell'applicazione delle norme del presente Regolamento la richiesta di concessione e/o di autorizzazione, nonché la comunicazione relativa ai lavori da eseguirsi di cui al precedente art. 5, corredate dei necessari documenti devono essere inoltrate al Dirigente l'U.T.C. nei seguenti modi;

a) o mediante deposito diretto della richiesta o della comunicazione, e dei relativi allegati, presso l'Ufficio Tecnico Comunale; in tal caso l'Ufficio stesso è obbligato al rilascio del protocollo al richiedente, con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla richiesta e/o comunicazione, e la data di ricevimento. Degli allegati prodotti deve essere predisposto, a cura del richiedente, apposito elenco in doppia copia, di cui una va restituita, previa vidimazione dell'Ufficio accettante, al richiedente medesimo unitamente alla ricevuta.

b) o mediante spedizione della richiesta o della comunicazione, dei relativi allegati, per raccomandata postale con avviso di ricevimento.

9.2 - Nei casi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma, attestano la data della richiesta e/o della comunicazione, quindi la decorrenza di eventuali termini, previsti dalle vigenti disposizioni di legge o del presente Regolamento, rispettivamente la ricevuta datata e quella della ricezione della raccomandata postale.

9.3 - Quando gli uffici dell'Amministrazione Comunale, competenti ad esprimere parere, rispondono in modo interlocutorio, con richiesta di notizie e documentazione aggiuntive, il richiedente deve rispondere con le stesse modalità descritte al precedente comma 9.1..

Art. 10

Procedura per l'esame dei progetti e pareri

10.1 - Le domande di concessione o quelle di autorizzazione vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

10.2 - Qualora sia necessaria, durante l'iter di esame, la richiesta di presentazione di altri elaborati, l'iter viene interrotto, previa comunicazione scritta al titolare della domanda, e la pratica, protocollata con un nuovo numero d'ordine, inizia nuovamente l'iter della data di presentazione dei suddetti elaborati.

10.3 - Qualora si renda necessario richiedere una ulteriore documentazione l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 30

(novanta) giorni. Scaduto inutilmente tale periodo di tempo, senza che sia stata presentata dal richiedente l'ulteriore documentazione richiesta, la domanda presentata cessa di avere qualsiasi validità.

10.4 - Tutti progetti per i quali si chiede la concessione o l'autorizzazione devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame;

- dell'Ufficio Sanitario per quanto di sua competenza;
- del Veterinario Comunale limitamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggetta a vigilanza veterinaria;
- dell'Ufficio Tecnico Comunale per osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per la osservanza delle norme del Presente Regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote planoaltimetriche, allineamenti, distanze, etc.) per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature ed altri sistemi di scolo, per la verifica della esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o del relativo impegno del richiedente di procedere alla attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concessione;
- della Commissione Edilizia Comunale, salvo quanto diversamente disposto all'art. 4.2 del presente Regolamento per le opere soggette ad autorizzazione, purchè i relativi lavori non debbano eseguirsi in edifici gravati dai vincoli imposti in applicazione delle leggi 1939, n.1089 e 29 giugno 1939, n.1497 e successive modifiche ed integrazioni;
- per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi o autorizzazioni.

CAPO III

Commissione edilizia e determinazioni del Sindaco

Art. 11

Commissione edilizia. Composizione

11.1 - E' istituita la Commissione Edilizia Comunale, composta:

a) Membri di diritto;

1) Dirigente dell'area tecnica o altro tecnico, suo delegato, con funzioni di presidente;

2) Capo servizio di igiene pubblica o funzionario medico, suo delegato, con diritto di voto;

3) Dipendente comunale, incaricato dal Dirigente dell'area tecnica, con

funzioni di segretario, senza diritto di voto;

b) Membri nominati dal Sindaco con diritto di voto;

1) Un ingegnere, un architetto ed un geometra designati fra una terna proposta dal relativo Ordine Professionale;

2) Un geologo designato su una terna proposta dall'Ordine Professionale;

3) Un legale esperto in materia di urbanistica.

11.2 - Per affari di speciale importanza il Sindaco, di volta in volta, può invitare a partecipare alle adunanze, con voto consultivo, anche altre figure professionali esperte nei problemi trattati.

11.3 - Per istanze di concessioni riguardanti edilizia residenziale pubblica, la commissione edilizia dovrà essere integrata con un perito industriale.

11.4 - I Commissari durano in carica 5 (cinque) anni e non possono essere rieletti.

11.5 - Il Commissario di nomina sindacale che cessa dall'Ufficio prima della scadenza del quinquennio viene sostituito sempre mediante nomina sindacale ed il sostituto resta in carica sino al compimento del quinquennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

11.6 - I commissari di nomina sindacale decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

11.7 - La decadenza è dichiarata dal Sindaco che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

11.8 - I commissari decadono dalla carica contestualmente alla cessazione del mandato elettorale del Sindaco o per decadenza dello stesso.

11.9 - Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza in misura uguale a quello previsto per i Consiglieri Comunali.

Art. 12

Compiti della Commissione edilizia

12.1 - La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo;

a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente Regolamento;

b) sui progetti dei piani regolatori generali, sui piani particolareggiati di esecuzione, sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;

c) sulle questioni di ambiente urbano e naturale, onde salvaguardare e valorizzare peculiari caratteri;

d) sull'inserimento nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;

e) sulle opere pubbliche del Comune;

f) in particolare su tutte le opere nuove o di trasformazione esterna di edifici esistenti, siano essi pubblici o privati, semipermanenti o provvisori, qualunque destinazione abbiano;

g) sul rinnovo di concessioni di edificare;

12.2 - La Commissione esprime parere sulle legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato, nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità di uso.

12.3 - Rimangono di competenza della Commissione edilizia i pareri comunque previsti esplicitamente dal presente Regolamento e dalle vigenti norme di legge.

Art. 13

Adunanze della Commissione edilizia

13.1 - La commissione edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

13.2 - La commissione è convocata dal Sindaco con invito scritto.

13.3 - Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la maggioranza dei membri, tra i quali il Presidente.

13.4 - Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti.

13.5 - Il Presidente designa tra i Commissari di volta in volta i relatori sui singoli progetti.

13.6 - La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

13.7 - I Commissari non possono presenziare all'esame o alla votazione dei progetti da essi elaborati o alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

13.8 - Dell'osservanza della prescrizione di cui al precedente comma deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

13.9 - I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato.

13.10 - I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

13.11 - Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura " ESAMINATO dalla Commissione Edilizia....." completato con la data e le firme del Presidente e di un Commissario di volta in volta designato.

Art. 14

Determinazioni del Dirigente l'U.T.C. sulla domanda di concessione Procedure per il rilascio delle concessioni edilizie

14.1 - Il rilascio della concessione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

14.2 - Il rilascio della concessione di edificare nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

14.3 - La concessione edilizia non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

14.4 - Il rilascio del certificato di destinazione urbanistica deve avvenire entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta in ispecie.

14.5 - L'Ufficio comunale competente, all'atto della presentazione della domanda di concessione, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'Ufficio nei successivi trenta giorni. Il termine perentorio di centoventi giorni per il rilascio della concessione edilizia decorre dalla data di eventuali integrazioni di documenti.

14.6 - Il titolare della concessione edilizia può iniziare i lavori, dandone comunicazione al Sindaco, previa versamento nelle casse comunali, degli oneri concessori e quant'altro dovuto per allaccio idrico ed autorizzazione allo scarico, calcolati in via provvisoria in base alla perizia di cui al successivo comma e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli Uffici comunali.

14.7 - Prima dell'inizio dei lavori il progettista deve inoltrare al Sindaco una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del

contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.

14.8 - La concessione di edificare viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune, con la comunicazione scritta dall'ammontare della quota di contributo relativa al costo di costruzione da corrispondere in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre i 60 giorni della ultimazione dei lavori relativi all'oggetto della concessione.

14.9 - Il rilascio della concessione non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

14.10 - Dell'avvenuto rilascio della concessione di edificare viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

14.11 - L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.

14.12 - Chiunque può prendere visione presso gli Uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto domanda, disegni e verbale della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della concessione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. L'Amministrazione Comunale è tenuta, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la produzione.

14.13 - La determinazione del Dirigente l'U.T.C. sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre centoventi giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di eventuali documenti aggiuntivi richiesti.

14.14 - Scaduto il termine di 120 (centoventi) giorni la domanda di concessione edilizia si intende accolta fatto salvo che non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato del diniego. L'interessato ha diritto a ricorrere contro il rifiuto nei modi e nei termini di legge fissati in materia.

14.15 - L'atto di concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale di vincolo permanente delle aree o locali degli edifici destinati a parcheggi ex art. 41. -sexies legge 17 agosto 1942. n.1150 e la

convenzione prevista dall'art. 7 della legge 28 gennaio 1977. n.10, debbono essere trascritti a cura dell'Amministrazione comunale e a spese dei richiedenti, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso. A tal fine il richiedente all'atto del ritiro della concessione deve consegnare al Comune vaglia bancario non trasferibile intestato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio pari all'importo dovuto per la anzidetta trascrizione.

Art. 15

Termini per il ritiro della concessione

15.1 - Entro otto mesi dalla avvenuta notifica della determinazione di rilascio della concessione edilizia, l'interessato deve procedere al compimento degli atti di sua spettanza necessari per il rilascio ed il formale ritiro della stessa.

15.2 - La mancata osservanza del termine di cui al precedente comma costituisce rinuncia da parte del richiedente della concessione edilizia.

Art. 16

Determinazioni del Dirigente l'U.T.C. sulla domanda di autorizzazione ad eseguire le opere

16.1 - Per le determinazioni del Dirigente l'U.T.C. sulle richieste di autorizzazione ad eseguire i lavori di cui al precedente art.4 si applicano le norme di cui commi quarto e quinto dello stesso articolo 4. Della avvenuta determinazione del Dirigente l'U.T.C. viene data avviso al richiedente per iscritto.

16.2 - Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti.

16.3 - L'autorizzazione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

16.4 - Il rilascio della autorizzazione non esonera il richiedente dall'obbligo di attenersi alle leggi e regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità, fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

16.5 - Il precedente comma si applica anche nel caso di cui all'art. 4.5 del presente Regolamento.

16.6. Dell'avvenuto rilascio della autorizzazione, per lavori su immobili ritenuti di grosso interesse e che comportano lavori di una certa consistenza viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale devono essere eseguiti tali lavori.

16.7 - L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.

16.8 - Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della autorizzazione e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni ed eventuale verbale della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della autorizzazione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. L'Amministrazione Comunale è tenuta, a richiesta, a fornire le copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

Art. 17

Titolare della concessione di edificare e variazioni

17.1 - La concessione di edificare è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata ed è rilasciata dal Dirigente l'U.T.C. al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

17.2 - Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi della Amministrazione, al godimento del bene.

17.3 - La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa.

17.4 - Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali, relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile fatti salvi i casi di decadenza di cui al successivo art. 18.

17.5 - Gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione possono richiedere la variazione dell'intestazione, ed il Dirigente l'U.T.C., una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione.

17.6 - Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Art. 18

Validità, decadenza della concessione di edificare

18.1 - Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

18.2 - Il termine di inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno. Qualora entro tale termine i lavori siano stati iniziati l'interessato dovrà fare istanza per il rilascio di una nuova concessione.

18.3 - Il termine di ultimazione entro il quale per l'opera deve essere richiesta domanda di autorizzazione per agibilità non deve essere superiore a 3 anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, su istanza del titolare della concessione, che siano sopravvenuti fatti imponderabili a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

18.4 - Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

18.5 - Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione, in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

18.6 - La decadenza della concessione si verifica quando non vengono rispettati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui ai commi precedenti.

18.7 - La decadenza si verifica inoltre nella ipotesi prevista dall'art. 31 della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni fatti salvi i casi di decadenza ai sensi delle leggi 29 gennaio 1977 n.10 e 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni nazionali e regionali, e le sanzioni in queste ultime previste.

Art. 19

Varianti al progetto

19.1 - Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

19.2 - Resta stabilito che con la determinazione del Dirigente l'U.T.C. sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

19.3 - La presentazione di variante è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso l'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione ultimazione dei lavori.

19.4 - Nel caso di opere soggette a concessione edilizia qualora entro 60 giorni dalla data di presentazione dei progetti di variante il Dirigente l'U.T.C. non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

19.5 - Per quanto riguarda le varianti relative alle opere soggette ad autorizzazione si applica il quarto e quinto comma del precedente art.4.

19.6 - Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

CAPO IV

Esecuzione della concessione e ordine di cantiere

Art.20

Inizio dei lavori, Punti di linea e di livello

Attacchi fognature e acquedotto

20.1 - Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere richiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

20.2 - Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 60 gg., potrà comunicare a mezzo raccomandata postale l'inizio dei lavori.

20.3 - Le determinazioni di cui al primo comma vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

20.4 - Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

20.5 - In tale occasione e nel medesimo verabile il titolare della

concessione deve dichiarare la data di effettiva inizio dei lavori.

20.6 - Si applica, altresì, il successivo art. 53.2..

Art. 21

Direttore dei lavori e costruttore

21.1 - Il titolare della concessione di edificare, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

21.2 - Il direttore dei lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

21.3 - Ogni e qualsiasi successiva comunicazione deve essere preventivamente inoltrata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

21.4 - Il committente, titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge o di regolamento, ivi comprese le previsioni di piano, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione di edificare.

21.5 - Ai soggetti indicati nel precedente comma si applicano le disposizioni di cui all'art. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 22

Ordine di cantiere

22.1 - Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori ed organizzato con segnalazioni di pericoli di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è il responsabile.

22.2 - Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con numero e data della relativa concessione o autorizzazione, indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della concessione o autorizzazione, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e

dell'assistente.

22.3 - In cantiere devono essere conservate la concessione di edificare o la autorizzazione alla esecuzione dei lavori., nonché la copia dei disegni approvati perchè ne possano prendere libera visione e cognizione le autorità comunali e regionali.

Art. 23

Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

23.1 - Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento, sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

23.3 - Trascorsi i 90 (novanta) giorni dell'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, previo accertamento dello stato dei luoghi disposto dall'Autorità comunale, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art. 24

Visite di controllo, termini e modalità

24.1 - Il titolare della concessione di edificare nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Dirigente l'U.T.C.:

- a) all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;
- b) alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- c) alla fine dei lavori, per le verifiche finali;

24.2 - In tutti gli altri casi il titolare della concessione o della autorizzazione è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco sia all'inizio dei lavori che alla fine degli stessi.

24.3 - Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire:

- 7 giorni per l'inizio dei lavori;
- 20 giorni per la copertura dell'edificio;
- 30 giorni per la fine dei lavori;

24.4 - Il titolare della concessione o della autorizzazione deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

24.5 - Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

24.6 - La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione di edificare, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori delle loro responsabilità circa l'innosservanza delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione di edificare o nella autorizzazione alla esecuzione delle opere.

Art. 25

Norme particolari per i cantieri edilizi

25.1 - Si richiamano espressamente;

- a) le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso della energia elettrica, di combustibili e dei macchinari;
- b) le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- c) l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- d) la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

25.2 Gli Uffici competenti possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari, e in casi di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

CAPO V

Autorizzazioni di abitabilità e di agibilità

Art. 26

Opere soggette ad autorizzazione di
abitabilità e di agibilità

26.1 - Per gli edifici nuovi o trasformati destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza delle persone, o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali etc. è necessaria l'autorizzazione d'abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso.

26.2 - Ogni trasgressione è punta ai sensi di legge

Art. 27

Domanda e procedura per l'autorizzazione
di abitabilità, agibilità e conformità

27.1 - Il titolare della concessione edilizia o della autorizzazione all'esecuzione delle opere per ottenere il certificato di abitabilità, di agibilità o conformità deve indirizzare al Sindaco, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico, apposita domanda in carta da bollo con allegata una perizia giurata, a firma del tecnico responsabile dei lavori, che attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o regolamento connessa all'oggetto della richiesta.

27.2 - Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza ed in tal caso i termini per il rilascio del certificato decorrono dalla data di integrazione della documentazione.

27.3 Il titolare della concessione o autorizzazione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori devono essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e possono essere presenti alla visita da parte degli Organi competenti per le verifiche di rito.

27.4 L'Ufficio tecnico Comunale verifica la corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite, l'Ufficiale Sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti nonché la presenza di cause di insalubrità.

27.5 - Il certificato di abitabilità, agibilità e conformità si intendono rilasciati ove, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della concessione o della autorizzazione abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali,

della tassa di concessione governativa e della quota parte degli oneri concessori determinati in sede di rilascio della concessione e che in ogni caso devono essere corrisposti dal titolare la concessione al Comune entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ultimazione delle opere.

27.6 - Il rilascio del certificato di abitabilità, di agibilità o conformità è subordinato alla emissione da parte dell'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 28 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, del certificato di conformità sulle opere eseguite, alle norme per le costruzioni in zone sismiche ed inoltre dovrà seguire le procedure dettate dall'art.3 della L.R. 17/94.

TITOLO II

PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO - EDILIZIE, ANTINCENDIO GARANZIA PER LA PUBBLICA INCOLUMITA' E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

CAPO I

Elementi di abitabilità

Art. 28

Classificazione dei locali

28.1 Sono locali di abitazione, individuati nel presente Regolamento come di categoria A, quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone. Tali locali sono di seguito elencati, con l'indicazione della relativa categoria di appartenenza.

A.1 -soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

-Uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

A.2 -negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

-laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedalieri;

-officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

-parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riaprazioni, lavaggi di controlli, vendite,

-magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è

prolungata a oltre le operazioni di scarico e carico e pulizia.

28.2 - Sono locali accessori, individuati nel presente Regolamento come di Categoria S quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

Di seguito vengono elencati con riferimento alla categoria di appartenenza ;

5.1 -servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettività, nei complessi scolastici e di lavoro.

5.2 a) scale che collegano più di due piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse di solo posteggio;

e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;

f) lavanderia, stenditoi e legnaie;

5.3 a) disimpegni inferiori ai 10 mq;

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;

c) vani scala colleganti solo due piani;

d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

28.3 I locali non espressamente elencati nei precedenti commi vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

Art. 29

Caratteristiche dei locali

29.1 Tutti i locali di Cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento dell'ambiente.

29.2 L'altezza minima interna utile dei locali della categoria A.1. è fissata in ml. 2,70.

29.3 Negli alloggi per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti e di mq. 10 per ciascuno dei successivi.

29.4 Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone.

29.5 Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

29.6 Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.

29.7 L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38 se per due persone.

29.8 L'altezza minima interna utile dei locali della categoria A.2 è fissata in ml. 3.30 e le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari planimetriche; ml. 2,10

- superficiali mq. 9, con la eccezione di quelli destinati a negozio che dovranno avere la dimensione di mq. 30;

- cubiche mc. 27

29.9 I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0,40.

29.10 Le dimensioni minime dei locali di categoria S dipendono dalla particolare attribuzione dei locali, la altezza minima consentita è di ml. 2.40 con la eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri 2.00.

29.11 Cantine ed autorimesse la cui altezza sia superiore a ml. 2.50 sono considerati, per la osservanza degli indici volumetrici posti dal P.R.G. di categoria A.

29.12 I locali di Cat. S1 non possono avere accesso diretto da locali di Cat. A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, etc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.

29.13 I cavedi, quando esplicitamente ammessi dalle norme di attuazione del P.R.G. dovranno avere angoli interni compresi tra 90° e 100° potranno areare e illuminare solo locali di cat. S.1 ed S.2; nessun oggetto interno potrà superare i 5 cm. salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm..

Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane, dovrà avere l'accesso diretto dai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq. 13. La distanza minima fra le

pareti fronteggianti del cavetto dovrà essere di ml. 4.50 salvo i casi di edifici a sole due elevazioni fuori terra ove è ammessa una distanza minima di ml. 3.00.

29.14 I locali della categoria S.1 possono essere non direttamente areati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;

b) gli impianti siano collegati ad acquedotto che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

29.15 E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che:

a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;

b) le scale e i relativi disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per disimpegni.

Art. 30

Impianti speciali

30.1 Nei casi di adozione di impianti di aereazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione, su parere dell'Ufficiale Sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat. A ed S..

30.2 Alla domanda di concessione edilizia o di autorizzazione deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della autorizzazione o concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.

30.3 Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale Sanitario.

30.4 In casi particolari possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di cat. S aperte, in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

30.5 Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo

parere dell'Ufficio Sanitario per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

Art. 31

Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione della altezza minima consentita, fissata al precedente art. 29, viene assunta la media delle altezze che deve essere almeno uguale ai minimi indicati nello stesso art. 29 e con minimo assoluto di ml. 2,00 per i locali di cat. A.

Art. 32

Classificazione dei piani

32.1 Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di cat. A.1, A.2, ed S.1.

32.2 Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di cat. S.2 o S.3 anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di cat. A.1 e A.2 appartenenti ai piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore od inferiore.

Art. 33

Piani seminterrati

33.1 Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazione di cat. A.2 purchè l'altezza netta sia non inferiore a m.3,00, la quota del soffitto sia in media metri 1,20 più alta della quota del marciapiede, esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza, il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

33.1 L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali per fabbricati compresi nella zona storica, o dichiarati di interesse architettonico o ambientale nei grafici di P.R.B., o comunque vincolati

ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n° 1089 e 29 giugno 1939, n° 1497 e loro successive modifiche ed integrazioni, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Art. 34

Sottotetti

34.1 I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non devono avere altezze medie eccedenti i m. 2,00, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40 e possono essere utilizzati esclusivamente come depositi occasionali.

34.2 Sono ammessi sottotetti abitabili a condizione che l'altezza media sia non inferiore ai m. 2,70 e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere una altezza non superiore a m. 0,50, siano inaccessibili.

34.3 In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici (vani comando ascensori e stenditoi), la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero di alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensioni maggiori di quelle fissate al precedente primo comma.

CAPO II

Parametri edilizi e distanze tra i fabbricati

Art. 35

Parametri edilizi

SU = superficie utile. La somma delle superfici lorde di tutti i piani (compreso le scale e i vani ascensori) fuori e entro terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione), delle cantine, dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, etc.), dei porticati di uso pubblico, ivi compresi quelli previsti da specifiche disposizioni degli strumenti urbanistici, e dei balconi incassati o logge sino ad una profondità di m. 1,50 misurate dal filo esterno del fabbricato.

Si considera SU la superficie delle verande per la parte eccedente il 30% delle superfici lorde di piano.

SC = superficie coperta. Area risultante della proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi, pensiline d'ingresso e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

HF=altezza dei fronti. Ai fini della determinazione dei distacchi, l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza fra:
- la più bassa delle quote;

a) media del marciapiede o del terreno nella configurazione originaria preesistente all'intervento di progetto;

b) piano di calpestio del piano terreno;
la più alta delle quote;

a) soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio);

b) bordo superiore della linea di gronda (intesa quale linea determinata dall'attacco dell'intradosso della copertura con gli estradossi delle strutture perimetrali portanti) o media dell'inclinazione delle coperture.

H= altezza del fabbricato Media dell'altezza dei vari fronti.

V= Volume La somma dei prodotti delle superfici utili (SU) di ogni piano per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento).

VI= Indice di visuale libera. Rappresenta il rapporto che deve esistere tra la distanza delle vari fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dei cigli stradali, dagli altri fronti dello stesso edificio e l'altezza HF dei fronti stessi.

ART. 36

Distanza tra i fabbricati e visuale libera

36.1 Le distanze minime fra i fabbricati nelle diverse zone del P.R.G. sono quelle prescritte nelle norme di attuazione del P.R.G..

36.2 Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze diverse da stabilirsi secondo i seguenti criteri;

A) il profilo di ogni edificio, ricavato dalla intersezione di ogni suo fronte con un piano verticale ad esso fronte ortogonale, deve sempre essere contenuto entro un angolo di visuale libera costante in modo che il rapporto fra la distanza di ogni fronte dal vertice (posto sul limite di visuale libera) e l'altezza H del fronte stesso sia costante ed uguale ad un valore pari a 0,5.

La distanza D così determinata rispetto al limite di visuale libera, non può in ogni caso essere inferiore a mt. 5 (criterio di visuale libera);

B) il distacco minimo fra due fronti prospicienti di due edifici separati che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti

dello stesso edificio e non può essere in nessun caso inferiore a 10 metri.

C) nel caso in cui le fronti formino un angolo minore di 90° le parti delle fronti delimitate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera devono avere soltanto finestre di locali di categoria S₁.

D) il criterio di visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso corpo di fabbrica che siano prive di finestre o che abbiano solo finestre di scale;

E) il criterio di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quanto dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza.

F) sono consentite soluzioni con spigoli ravvicinati. In tale caso nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti non possono essere aperte finestre se non con il rispetto della visuale libera;

G) volumi aggettanti (bow-windows) balconi chiusi lateralmente o grigliati aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici e privati, non devono costituire limitazioni di visuale laterale per gli edifici finitimi e contigui e perciò devono distare dal confine in proiezione orizzontale almeno ml. 3,00 assoluti, o in media in caso di pareti inclinate. Per i balconi aperti invece tale distanza deve essere non minore di ml. 1,50 i bow-windows sono soggetti al criterio della visuale libera;

Misura aggettanti balconi aperti, su una parete pros

H) l'aggetto dei balconi aperti, su una parete prospettante verso un confine di proprietà posto in corrispondenza del limite di visuale libera della parete o verso la fronte di un altro edificio, anche se della stessa proprietà, non può superare 1/4 della profondità della visuale libera che compete alla parete stessa.

CAPO III

Prescrizioni igienico-edilizio

Art. 37

Salubrità del terreno

37.1 Non si possono costruire nuovi edifici sul terreno che sia stato utilizzato come deposito di immondizia, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver

completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

37.2 Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido ed esposto alla invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

37.3 In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che la umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Art. 38

Isolamento dalla umidità

38.1 Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali di cat. A.1 ed S.1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aereato di almeno 50 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di categoria A.2 può essere ammesso un vespaio di ciotoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm. sul piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

38.3 I pavimenti dei locali di Cat. A.1 ed S.1 costruiti sul vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 39

Isolamento termico

39.1 I progetti per i quali si chiede la concessione edilizia o la autorizzazione a costruire dovranno essere redatti nella scrupolosa osservanza delle norme di cui alla legge 30 aprile 1976, n. 373 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dei successivi decreti applicativi della stessa 39.2. A tale scopo è fatto obbligo ai richiedenti la concessione o la autorizzazione di allegare agli elaborati progettuali una relazione esplicativa dell'impianto termico che si intende realizzare nella quale dovrà essere analiticamente effettuato il calcolo dell'isolamento termico in applicazione delle leggi citate al precedente comma.

Art. 40

40.1 Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di

seguito indicata:

a) solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi.

I solai devono essere costituiti con materiale e spessore tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 db. per frequenze fra 100 e 300 Hz;

b) pareti interne. (tramezzi). Le pareti divisorie tra appartamenti e quelle tra appartamenti e locale di uso comune (androni, scale ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db. per frequenza tra 100 e 3000 Hz. Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di 30 db. per le stesse frequenze;

c) pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali debbono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db., per le frequenze fra 100 e 3000 Hz.

Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

40.2 Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali etc) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione. In sede di controllo per l'agibilità dei locali, l'Ufficiale Sanitario dovrà collaudarne l'efficacia.

40.3 Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze devono essere distaccate mediante giunti elastici ed altri dispositivi dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con esse.

40.4 Negli spazi interni degli edifici non dovrebbero esservi rampe carrabili con pendenza superiore al 5%.

40.5 Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali od uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

Art. 41

Cucine in nicchie

In alloggi di superficie netta fino a mq. 100 possono essere consentite

cucine in nicchia, con cubatura massima di mc. 15 purchè aprentesi su altro locale regolamentare di almeno mc. 25 (complessivamente mc. 40) e purchè non esista nè parete nè infisso fra i due locali, e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e di una canna di aspirazione indipendente di almeno 200 cmq. di sezione.

Art. 42

Fognature

42.1 Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche scaricantesi, (non sono ammessi i pozzi perdenti) di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, poste almeno ad 1 ml. dal perimetro dell'edificio e 10 ml. da pozzi e prese idriche.

L'Ufficio Tecnico Comunale di concerto con L'Ufficiale Sanitario verifica la rispondenza degli scarichi alle norme di tutela e regolamentari vigenti nel territorio della Regione. Di tale avvenuto accertamento deve farsi menzione nel certificato di abitabilità o di agibilità.

42.2 Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di areazione aperte sino alla copertura.

42.3 Nei cortili e negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura, in mancanza di questa a mezzo di pozzi perdenti, oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna; queste non dovranno mai essere su suolo stradale o pubblico. La immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto specifica autorizzazione del Comune.

Art. 43

Impianti minimi

43.1 Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di wc, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno a chiusura idraulica. E prescritta almeno una canna di ventilazione.

43.2 Le cucine, sia in nicchia che in vano, debbono essere fornite di

almeno un lavello a chiusura idraulica.

43.3 In uffici, negozi, laboratori ecc., a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, possono essere consentiti servizi igienici dotati di antilatrine con lavabi.

43.4 I Wc devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

Art. 44

Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua

44.1 Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.

44.2 Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria.

44.3 Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

Art. 45

Camere oscure. Impianti idrici

45.1 Camere oscure, laboratori scientifici ed autorimesse a più posti devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

45.2 Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, con particolare riguardo a quelle opere contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità ed il risparmio energetico.

CAPITOLO IV

Prescrizioni antincendio

Art. 46

Norme generali

Gli edifici e gli impianti tecnologici degli stessi, in relazione alla loro tipologia e destinazione d'uso, debbono essere conformi alla vigente normativa di prevenzione incendi ed in particolar modo a quella di cui alla legge 7 dicembre 1984, n° 818, sue successive integrazioni e modifiche, nonché ai decreti ministeriali di attuazione.

Art. 47

Coperture

47.1 Gli edifici di altezza superiore a metri 13 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

47.2 I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materiali combustibili, ecc. devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, devono essere protetti inferiormente da soletta in cemento armato di adeguato spessore.

Art. 48

Pareti divisorie

48.1 Sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile.

48.2 Sono consentite le pareti divisorie mobili aventi carattere di infisso.

Art. 49

Scale ed ascensori

49.1 La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani.

Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizi o calcestruzzo. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a m. 0,90. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito di ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due.

49.2 Ogni scala in edifici fino a 15 metri di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di 4 alloggi per piano.

49.3 Ogni scala che serva edifici oltre 12 metri di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di una apertura munita di infisso apribile.

49.4 Sono consentite scale interne "a pozzo" soltanto in edifici di altezza non superiore a metri 12.

Art. 50

Scale, ascensori e bocche antincendio in edifici alti

Ogni scala, in edificio superiore a metri 15 di altezza, deve essere fornita al piano terreno di una bocca antincendio.

Art. 51

Canne fumarie

51.1 Le canne fumarie devono essere costituite di materiale idoneo e resistente al fuoco e impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura; in questi casi sono da evitare i contatti con i vani dell'ascensore.

51.2 Devono essere previsti impianti di depurazione per fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia secondo le norme vigenti in materia.

Art. 52

Rinvio a leggi particolari

52.1 Ascensori, montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti inoltre a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

52.2 Anche edifici speciali come; sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

CAPITOLO V

Norme di buona costruzione

Prescrizioni varie

Art. 53

Stabilità e sicurezza delle costruzioni

53.1 Sia per le nuove costruzioni che per la esecuzione dei lavori edilizi debbono essere osservate le norme di buona costruzione e le prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni con particolare riferimento alle norme antisismiche e di sicurezza degli impianti tecnologici.

53.2 Si applicano le norme di cui alla legge reg. 15 novembre 1982 n. 135 e successive modifiche ed integrazioni, ivi comprese quelle di cui alla legge reg. 13 maggio 1987, n. 20.

Art. 54

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

54.1 I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

54.2 Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e dei proprietari inadempienti.

54.3 Le manutenzioni delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione ed acquisizione.

Art. 55

Decoro generale

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le

attrezzature tecniche quali i segugi e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne Radio e T.V. devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo o confusione visiva.

Art. 56

Manutenzione

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini, o modifiche a salvaguardia del decoro. In caso di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Art. 57

Tabelle stradali e numeri civici

57.1 Tabelle stradali e numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

57.2 I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 58

Indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici

58.1 Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

58.2 I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 59

Uscite dalle autorimesse e rampe

59.1 Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml. misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

59.2 Se l'uscita dalla autorimessa o dal parcheggio è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno 3,50 metri di lunghezza.

Art. 60

Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

Art. 61

Elementi aggettanti

61.1 Nessun oggetto superiore a 10 cm. può essere ammesso sotto la quota di ml. 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Art. 62

Intercapedini

Il Comune può concedere striscie di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purchè si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aereazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art. 33.

Art. 63

Coperture

63.1 Le coperture ed i volumi da esse sorgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

63.2 Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, privi pozzetti sifonati, nella rete della fognatura.

63.3 Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per una altezza di ml. 2,00.

Art. 64

Manutenzione delle aree

64.1 Tutte le aree destinate all'edificazione, ai servizi ed alle attrezzature dal P.R.G. e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

64.2 Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 65

Recinzioni

65.1 Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

65.2 Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente.

65.3 Le recinzioni non devono avere impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Art. 66

Mostre, vetrine, insegne

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Art. 67

Marciapiedi e porticati

67.1 I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i porticati, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree libere di cortili, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno con dislivello maggiore di cm. 50.

67.2 Deve sempre e comunque essere assicurato, lungo i marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i porticati, il transito ai mezzi di locomozione utilizzati da portatori di handicap. Devono altresì essere adottati tutti quei criteri e messi in opera gli opportuni magisteri finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 68

Zone verdi e parchi

Le zone verdi, i parchi e i complessi alberati di valore ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in casi di deperimento.

Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

Art. 69

Depositi su aree scoperte

69.1 I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 4 del presente Regolamento.

L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

69.2 In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario

inadempiente e salve le sanzioni di legge.

69.3 I depositi di materiale, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali.

Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscono bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo o per l'incolumità pubblica e privata.

Art. 70

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo pubblico

70.1 E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, sentita la Commissione edilizia dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

70.2 Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

70.3 Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale nel rispetto di quanto prescritto al precedente art. 62 nonché l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 61.

70.4 E' vietato eseguire scavi o rompere pavimentazioni per la collocazione di pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Dirigente l'U.T.C., in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

70.5 Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

70.6 Il Sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per

servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I, Capo II del presente Regolamento.

70.7 Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso al pubblico transito.

Art. 71

Rinvenimenti e scoperte

71.1 Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

71.2 La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

71.3 Le persone di cui al primo comma son tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 72

Cassette per corrispondenza

Tutti i complessi di abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali ed artigianali, gli uffici, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

CAPD VI

Garanzia della pubblica incolumità

Art. 73_

Ponti e scale di servizio

73.1 I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature devono essere poste in opera con le migliori regole d'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

73.2 Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali devono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

73.3 E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

73.4 In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità indipendentemente delle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 74

Scarico dei materiali. Demolizioni

Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

74.1 E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

74.2 Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

74.3 Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

74.4 Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

74.5 Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di

strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 75

Responsabilità degli esecutori delle opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

CAPITOLO VII

Caratteristiche di urbanizzazione

Art. 76

Norme generali

76.1 Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal P.R.G. e dalle sue prescrizioni esecutive, nonché dai piani regolatori particolareggiati di esecuzione del P.R.G. e dai piani di lottizzazione convenzionati.

76.2 Le norme di attuazione del P.R.G. stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche della edificazione, della rete viaria, i vincoli e le modalità aventi come scopo l'ordine e la funzionalità del territorio.

Art. 77

Norme particolari

77.1 L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie ecc. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono. E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purchè tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quanto ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

77.2 Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di

salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

Art. 78

Aree scoperte

78.1 L'utilizzazione di aree scoperte asservite agli edifici deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, ecc.

78.2 Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili dal pubblico.

Art. 79

Parcheggi

79.1 Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

79.2 Spazi per parcheggio devono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

79.3 I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascriversi a cura del proprietario.

Art. 80

Protezione dell'ambiente

80.1 L'attività edilizia nell'ambiente storico è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico.

Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non coinvolgere il tradizionale assetto della città, il Dirigente l'U.T.C. e la Commissione Edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiali.

80.2 Devono, comunque, essere rispettate le norme di cui alle leggi regionali; 7 maggio 1976 n. 70 artt. 1 e 2; 27 dicembre 1978, n. 71, art. 55. e 10 agosto 1985, n. 37 art. 13.

Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Art. 81

Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, asili nido, teatri, cinematografi, colleggi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc. sottostanno oltre che alle norme previste nel presente Regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 82

Locali per allevamento e ricovero animali

I locali per allevamento e ricovero animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle leggi sanitarie ed alle previsioni del P.R.G. e sottostanno, oltre che alle norme del presente Regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 83

Impianti per lavorazioni insalubri

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato Testo Unico ed alle previsioni del P.R.G. e sottostanno, oltre che alle norme del presente Regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

TITOLO III

LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPITOLO I

Domanda. Convenzione. Autorizzazione. Esecuzione

Art. 84

Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

84.1_Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio

rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi ecc.;

12) relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;

13) estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;

14) planimetria su base catastale, in scala 1:2000 riportante i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni d'uso del suolo previste dal P.R.G. ;

15) proposta di convenzione, conforme a quella tipo, approvata dal Consiglio Comunale.

84.5 I documenti a corredo, tutti debitamente firmati da proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, solo ingegneri ed architetti (parere del Consiglio di Stato del 20 aprile 1978), devono essere presentati in 5 (cinque) copie.

Art. 85

Proposta di convenzione

85.1 La proposta di convenzione deve prevedere:

a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dalle norme di attuazione del P.R.G. ;

b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e la cessione gratuita delle stesse al Comune. ;

c) nel caso in cui le aree per le urbanizzazioni secondarie previste dal P.R.G. ricadono fuori dalla lottizzazione, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree per le urbanizzazioni secondarie, computata con i criteri previsti dalle leggi vigenti, in rapporto agli abitanti da insediare. Nel caso in cui le aree per le urbanizzazioni secondarie previste dal P.R.G. ricadono all'interno della lottizzazione viene prevista la cessione gratuita dalle stesse, computata in rapporto agli abitanti da insediare, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere;

d) la corresponsione al Comune all'atto del rilascio della concessione per i fabbricati da realizzare, del contributo relativo alle opere di

urbanizzazione secondaria di cui all'art.5 della legge 28 gennaio 1977, n.10. Tale contributo corrisponde alla aliquota determinata dal Comune ai sensi dell'art. 41 della L.R. 27 dicembre 1978, n. 71 limitatamente, però alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione secondaria previste nelle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico del 31 maggio 1977 e successive modifiche ed integrazioni;

e) la corresponsione del contributo sul costo di costruzione, se dovuto, ai sensi della tabella di cui al decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico dell'11 novembre 1977;

f) i termini, non superiori a dieci anni, per la cessione delle aree e delle relative opere di cui ai punti precedenti;

g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

h) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art.93 del presente Regolamento.

85.2 L'Amministrazione Comunale ha facoltà di predisporre specifico schema di convenzione-tipo, conforme alle norme di cui al comma precedente.

Art.86

Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

86.1 Per i piani di lottizzazione che riguardano insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, quali ad esempio complessi turistico-alberghieri, campeggi ecc. la convenzione di cui al precedente art. 85 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ricadenti all'interno del complesso.

86.2 In tali casi il lottizzante deve eseguire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto.

86.3 Le opere suddette, come le relative aree non vanno cedute al Comune, a questo va, invece, corrisposto il contributo sul costo di costruzione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n.10.

Art.87

Procedura per la autorizzazione della lottizzazione

87.1 A seguito del parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e sentita la

Commissione Edilizia Comunale, alla quale il progetto di piano deve essere espressamente sottoposto quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona del P.R.G. si respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente 3 (tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione, acquisito il parere del Genio Civile ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n.64 e quello della competente Soprintendenza se dovuto, entro novanta giorni dalla presentazione, si sottopone alla approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione. La relativa delibera diventa esecutiva dopo la approvazione dell'Organo di Controllo (Co.Re.Co), salvo i casi in cui è necessario il nulla osta dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente e previsti alle lettere a) c) e d) del''art.12 della legge regionale 27 dicembre 1978 n.71.

87.2 Intervenuta la approvazione della delibera Consiliare, e ove prescritto, il nulla osta regionale suddetto, si procede alla stipula della convenzione che va sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni lottizzati e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese di proprietari medesimi.

87.3 Della intervenuta approvazione della Delibera Consiliare, e ove prescritto dell'emissione del nulla osta regionale di cui al comma precedente, il Sindaco da comunicazione scritta all'interessato fissando il termine entro cui dovrà procedersi alla formale stipula della convenzione.

87.4 La stipula della convenzione deve avvenire entro il termine di mesi otto decorrente dalla data di ricezione della comunicazione di cui al precedente comma. Trascorso il detto termine senza che sia stata stipulata la convenzione, la lottizzazione si intende decaduta.

87.5 Stipulata la convenzione, viene rilasciata l' autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art. 88

Validità della autorizzazione per le lottizzazioni

L' autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 (dieci) anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

Art. 89

Opere di urbanizzazione o di allacciamento a
pubblici servizi. Progetti relativi
Esecuzione. Controlli

89.1 Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nel P.R.G. e nelle relative norme di attuazione.

89.2 I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelle delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come è previsto dall'art. 3 del presente Regolamento.

89.3 Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accettarne la buona esecuzione e le conformità al progetto.

A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 90

Penalità per inadempienza da parte del lottizzante

Qualora risulta scaduto il termine di validità della autorizzazione a lottizzare e le opere di urbanizzazione complessivamente previste non siano state eseguite, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Art. 91

Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione
delle opere di urbanizzazione

91.1 Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

91.2 Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 92

Concessione di edificare nella lottizzazione

92.1 Per la domanda ed il rilascio delle concessioni di edificare nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel TITOLO I del presente Regolamento, fatta salva la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione già effettuata in sede di lottizzazione.

92.2 Il rilascio delle concessioni edilizie nei singoli lotti è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

CAPO II

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Art. 93

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

93.1 Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede alla compilazione d'Ufficio.

93.2 Il progetto di lottizzazione una volta approvato, notificato in via amministrativa, ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta)giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo. Ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

93.3 Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso che i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'art.84 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi alle norme del P.R.G.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

Disposizioni finali

Art. 94

Eliminazione delle barriere architettoniche

94.1 Gli edifici pubblici, di uso pubblico, privati e di edilizia residenziale pubblica devono essere dotati di tutti quei accorgimenti finalizzati al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche.

94.2 Sia nella concessione edilizia che nella autorizzazione edilizia deve darsi atto della applicazione, nei relativi progetti, delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la vivibilità degli edifici, conformemente alle norme e disposizioni di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modifiche ed integrazioni, al D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236, nonché alla Circolare Ministeriale LL.PP. n. 1669/UL. del 22 giugno 1989.

Art. 95

Deroghe

95.1 Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha la facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle norme di attuazione del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

95.2 Tale facoltà può essere esercitata nei limiti e con le modalità fissate nell'art. 4 della legge regionale 10 agosto 1978, n. 35, e nella legge regionale 11 aprile 1981, n. 65.

Art. 96

Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Art. 97

Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

97.1 Il Sindaco esercita, anche mediante i funzionari e gli agenti del

Comune, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, ivi compreso il presente, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione e nell'autorizzazione.

97.2 Si applica l'art. 4 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 nel testo come modificato con l'art. 2 della legge reg. agosto 1985, n. 37.

Art. 98

Sanzioni

98.1 Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini delle Leggi Comunali e Provinciali vigenti nell'ambito della Regione Siciliana.

98.2 La inosservanza alle norme igienico-edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 334 del Testo Unico sulle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n° 1265.

98.3 Si applica il regime sanzionatorio di cui:

- al Capo I e II della legge 28 febbraio 1985, n. 47 con le modifiche ed integrazioni disposte con legge regionale 10 agosto 1985, n. 37.;
- agli articoli 48, 50, 53 e 54 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71;
- agli articoli 8, 10 e 24 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37.

Art. 99

Entrata in vigore del Regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 (quindici) giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

CAPITOLO II

Disposizioni transitorie

Art. 100

Opere già autorizzate

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data

di entrata in vigore del presente Regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purchè l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della concessione e/o autorizzazione rilasciata e le opere vengano ultimate entro i termini previsti dall'atto concessorio e/o autorizzativo.

Art. 101

Occupazione del suolo pubblico

Tutte le autorizzazioni e concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di 3(tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

Art. 102

Depositi di materiali nelle zone residenziali

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di 2(due) anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 103

Canne fumarie

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lascino evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile), entro il termine di 3(tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 104

Antenne Radio e T.V.


Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata entro il termine di 3(tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 105

Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie, ecc.

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti o costruzioni esistenti, non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguate alle norme vigenti entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Pietro Ribauda arch.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is partially obscured by the signature but contains the name "PIETRO RIBAUDA" and the title "ARCHITETTO". The signature is a stylized, cursive script.